AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	17 februari 2026	**Behandelend ambtenaar**	R. Snuif
Datum agendering	12 maart 2026	**E-mailadres**	r.snuif@waadhoeke.nl
Onderwerp	Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting

Voor het initiatiefvoorstel Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht is het nodig een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden vast te stellen. Het gaat dan om uitgangspunten met betrekking tot de verkavelingsopzet en de toewijzing van de woningen. De randvoorwaarden zien op het mogelijk maken van wonen op erfpacht. Daarnaast is een voorbereidingskrediet van € 40.000 nodig. De raad wordt gevraagd met de uitgangspunten, de randvoorwaarden in te stemmen en het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Voorstel

1. De verdere voorbereiding te starten voor de bouw van zeven kleinschalige woningen aan de Lange Dyk te Minnertsga conform het ontwerp (**bijlage 1**);
2. In beginsel vier van de woningen beschikbaar te stellen voor starters en drie woningen beschikbaar te stellen voor ouderen conform de definitie (**bijlage 2**);
3. De grond waarop de woningen gebouwd worden in erfpacht uit te geven conform de randvoorwaarden (**bijlage 3**);
4. Een voorbereidingskrediet van € 40.000,- beschikbaar te stellen en deze ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie.

Aanleiding
Op 3 april 2025 heeft de raad het initiatiefvoorstel Pilot Kleinschalig Bouwen op erfpacht aangenomen met een amendement. Het college kreeg hierbij de opdracht om aan de raad een voorstel te doen waarin betaalbare duurzame woningen op erfpacht met grote lokale betrokkenheid een plek krijgen. Het is de bedoeling dat het moet gaan om tenminste 6 woningen in één dorp in Waadhoeke. Onderdeel van het amendement was om bij deze pilot een werkgroep met afgevaardigden van alle raadsfracties te betrekken, om te ervaren en te leren welke vraagstukken aan de orde komen om nieuwe kleinschalige betaalbare bouwprojecten in Waadhoeke te realiseren.

In een prettige sfeer is open en transparant gesproken over de (on)mogelijkheden van locaties, verbeeldingen van woningen, de financiën, de Omgevingswet (onder andere welstand en participatie) en erfpacht. Een aantal zaken zijn niet besproken/voorgelegd aan de werkgroep. Het presidium heeft ervoor gekozen om de raad voor het zomerreces via een memo te laten informeren. Dit is op 8 juli 2025 gebeurd.

Na de zomer, op 10 september 2025, zijn de direct omwonenden en de inwoners van Minnertsga geïnformeerd over het voorstel. Daaraan voorafgaand is Plaatselijk Belang Minnertsga op 27 augustus 2025 op de hoogte gebracht. De inwoners van Minnertsga hebben hun reacties op het initiatiefvoorstel en bijbehorend ontwerp schriftelijk ingediend bij de griffie van de raad. Tijdens de kernsessie op 7 oktober 2025 hebben diverse inwoners ingesproken. De conclusie van de raad aan het einde van de kernsessie is dat de raad een zorgvuldig proces met voldoende ruimte voor participatie verkiest boven de vastgestelde planning.

Op 20 november 2025 zijn de inwoners van Minnertsga nogmaals geïnformeerd over het initiatiefvoorstel en diverse onderwerpen die daarmee annex zijn, zoals het gekozen ontwerp, de gekozen locatie en de keuze voor erfpacht. Vervolgens zijn de gestelde vragen door de inwoners, voorafgaand aan de kernsessie, beantwoord door de raad. De inwoners, die de vragen hadden gesteld, hebben deze 8 januari 2026 ontvangen.

Op basis van het raadsbesluit van 3 april 2025, de kernsessie en de gesprekken die daarna gevoerd zijn (intern en extern) ligt nu het volgende voorstel voor.

Beoogd (meetbaar) effect
Kleinschalige duurzame en betaalbare woningen op erfpacht te realiseren voor starters en ouderen en middels een pilot hier ervaring mee opdoen.

Motivering
1.1 Dit ontwerp voldoet het meest aan de gestelde randvoorwaarden in het initiatiefvoorstel.
De raad heeft criteria vastgesteld die uitgaan van het bouwen van ten minste zes woningen in één dorp binnen de gemeente, op eigen grond en binnenplans. Binnenplans betekent dat het project moet passen binnen de regels van het omgevingsplan en in principe rechtstreeks kan worden vergund. Deze combinatie van criteria maakt dat er binnen onze gemeente alleen de grond gelegen aan de Lange Dyk te Minnertsga beschikbaar is voor deze pilot.

Een ander criterium van deze pilot d.d. 3 april 2025 is dat sprake moet zijn van betaalbare woningbouw tot maximaal € 205.000,- (koopsom) per woning. De in het ontwerp (**bijlage 1**) gepresenteerde

rijwoningen zullen naar verwachting het dichtst in de buurt komen van dit bedrag. De invulling van deze locatie met een zevental woningen, die stedenbouwkundig inpasbaar zijn binnen de huidige woonomgeving en woonbestemming, voldoet aan het criterium dat er minimaal zes duurzame woningen worden gerealiseerd op gemeentegrond.

Dit ontwerp is niet het definitieve ontwerp. Het is goed mogelijk, dat aannemer(s) in hun ontwerp aanpassingen doen gelet op hun knowhow en/of na overleg met omwonenden, inwoners en/of belangstellenden uit Minnertsga. In de volgende fase (zoals het tenderproces, vergunningprocedure en inschrijving van belangstellenden) is participatie ook belangrijk. Het uitgangspunt van dit advies – te weten zeven rijwoningen – blijft wel gelijk.

2.1 Hiermee wordt in beginsel geborgd dat beide doelgroepen hier kunnen gaan wonen.
In het beoogd meetbaar effect van het initiatiefvoorstel staat: “Met de Pilot kunnen jongeren voor deze dorpen worden behouden en kunnen senioren in hun eigen dorp langer zelfstandig blijven wonen.”. Om dit beoogd meetbaar effect te kunnen realiseren wordt voorgesteld te kiezen voor een verdeling. Hiermee wordt ingezet op een verdeling van de woningen onder starters en ouderen. Juist de mix van starters en ouderen wordt met deze pilot beoogd. Om de toewijzing voor zowel starters als ouderen per aangewezen woning te kunnen borgen zal de gemeente deze voorwaarde contractueel met de koper vastleggen. De verdeling zoals hierna aangegeven kan gewijzigd worden indien er bijv. geen vraag is onder starters of ouderen. Voorkomen wordt met dit besluit dat andere doelgroepen dan starters of ouderen hier kunnen gaan wonen.

- Vier van de zeven woningen zullen worden toegewezen aan jongeren in eerste instantie uit het dorp zelf;
- Drie van de zeven woningen zullen worden toegewezen aan ouderen in eerste instantie uit het dorp zelf om hiermee de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen;
- en die voldoen aan de definitie van starter of oudere in bijlage 2.

3.1 Het wonen op erfpacht wat deze pilot zo uniek maakt wordt hiermee geborgd.
De raad heeft expliciet vastgesteld in het initiatiefvoorstel dat erfpacht een essentieel onderdeel moet zijn van dit woningbouwproject. Grond in erfpacht uitgeven gebeurt al jaren, met name door de grote steden in Nederland en organisaties zoals Staatsbosbeheer en het Waterschap. De redenen om grond in erfpacht uit te geven zijn divers vanuit het verleden. Als gevolg van de huidige woningmarkt is daar een reden bij gekomen, te weten woningen betaalbaar te houden en/of voor een specifieke doelgroep te behouden. Er is nu een aantal pilots bij gemeenten in Nederland waarbij de gemeente de grond in erfpacht uitgeeft om de woningen voor starters betaalbaar te houden, zoals de gemeente Almere.

Het opstellen van erfpachtvoorwaarden is met wet- en regelgeving omgeven. Zo is het raadzaam dat de voorwaarden goedgekeurd worden door de Nationale Hypotheekgarantie en banken moeten een hypotheek op alleen de woning willen verlenen. Er wordt samengewerkt met Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) om te komen tot erfpachtvoorwaarden die recht doen aan het doel van de pilot en voldoen aan de juridische vereisten en tevens de financiers niet afschrikken. Het doel is tot zodanige erfpachtvoorwaarden te komen dat de woningen nu en in de toekomst betaalbaar zijn voor starters en ouderen en dat de bewoners vooraf duidelijk weten welke specifieke regels er gelden nu zij niet de grond in eigendom aankopen maar in erfpacht bezitten. De randvoorwaarden voor de op te stellen erfpachtvoorwaarden zijn als **bijlage 3** toegevoegd. Het

vaststellen van deze randvoorwaarden past bij de kader stellende rol van de raad. Daarbij is dit een pilot van de raad en daarom is het ook passend om instemming te vragen voor de randvoorwaarden. Het vaststellen van de uiteindelijke erfpachtvoorwaarden is een bevoegdheid van het college, bij wet gegeven (artikel 160 lid 1 sub d Gemeentewet).

4.1 Zonder voorbereidingskrediet kan geen start gemaakt worden met de uitvoering van het initiatiefvoorstel.
Om de start van de uitvoering van het initiatiefvoorstel mogelijk te maken is een voorbereidingskrediet benodigd. Hiermee kunnen de voorbereidende werkzaamheden, zoals diverse onderzoeken, besteksvoorbereiding, begeleiding tenderproces voor de bouw van de woningen, worden betaald. De inschatting is dat hiervoor ca. € 40.000 nodig is. Dit is een hoger bedrag dan besproken tijdens de kernsessie. Dit ziet op de omstandigheid, dat wij verwachten extra kosten te maken voor de begeleiding van het tenderproces.

Kanttekeningen/risico's
1.1 Genoemde bouwprijs in de pilot per woning is niet te garanderen.
In het initiatiefvoorstel van de raad staat dat de woningen gebouwd worden onder gunstige financiële voorwaarden. Er wordt een bedrag genoemd van € 205.000 als koopsom van een woning. Dit bedrag ligt onder de stichtingskosten van een nieuwbouw woning, die tijdens de kernsessie op 13 mei 2025 met de raad is gedeeld in het kader van het Woonbehoefteonderzoek Waadhoeke mei 2025. Hierin staat dat in Waadhoeke € 285.000 als haalbare stichtingskosten voor goedkope koop wordt aangehouden, mede op basis van het veldwerk onder jongeren en starters.

We zullen bij de tender (= aanbesteding) van deze locatie aan de markt inschrijvingsvereisten vragen die passend zijn bij het initiatiefvoorstel. Hier mogen ontwikkelende marktpartijen dan invulling aan geven. Gelet op o.a. de marktomstandigheden en de starterslening waarvan het bedrag is aangepast naar € 300.000 denken wij eerder aan een richtprijs/koopsom van € 240.000 per woning in plaats van € 205.000. Dit bedrag is wellicht nog aan de lage kant gelet op het hiervoor genoemde Woonbehoefteonderzoek. De kans bestaat dat deze richtprijs niet haalbaar zal zijn, maar dit zal blijken tijdens de tender.

3.1 Uitvoering van de pilot leidt niet tot een sluitende grondexploitatie.
Vanuit het door de raad vastgestelde grondbeleid is het regel dat een grondexploitatie in beginsel sluitend moet zijn. Hoewel een exacte berekening pas kan worden gemaakt als het plan volledig is uitgewerkt laat een eerste verkenning zien dat een sluitende exploitatie niet realiseerbaar is.
In een later stadium zal de raad gevraagd worden om een grondexploitatie vast te stellen en een uitvoeringskrediet beschikbaar stellen. Als er een tekort in de grondexploitatie wordt geraamd, is een voorziening nodig die in principe ten laste komt van de reserve grondexploitatie.

Alternatieven
In het kader van het participatietraject is gebleken dat er de behoefte bestaat aan een alternatief ontwerp. Als **bijlage 4** is een ontwerp bijgevoegd waarin 4 2 onder 1 kapwoningen, zijnde acht woningen, ingetekend zijn. Dit ontwerp voldoet op een aantal punten minder aan de randvoorwaarden in de pilot dan het hiervoor genoemde ontwerp (bijlage 1). Denk hierbij aan de richtprijs van een woning van € 205.000. Het staat vast dat rijwoningen goedkoper gebouwd kunnen worden dan 2 onder

1 kapwoningen. Ook heeft dit ontwerp meer financiële consequenties voor de gemeente. Een eerste verkenning laat zien dat dit alternatief ontwerp een hoger financieel tekort kent.

Vervolg
Na besluitvorming van de raad worden o.a. de navolgende zaken opgepakt:

- Uitvoeren diverse onderzoeken m.b.t. de locatie en besteksvoorbereiding;
- Opstellen van een aanbesteding/ tender voor het verlenen van een opdracht aan een aannemer;
- Opstellen van erfpachtvoorwaarden en -administratie;
- De raad zal periodiek op de hoogte worden gehouden en zal gelet op het budgetrecht besluiten over de grondexploitatie en het uitvoeringskrediet.

Participatie
Er heeft participatie plaatsgevonden in het dorp Minnertsga. Eerst is Plaatselijk Belang Minnertsga op 27 augustus 2025 op de hoogte gebracht van het initiatiefvoorstel, waarna tijdens een inloopmiddag/-avond op woensdag 10 september 2025 zowel de direct omwonenden als de overige inwoners van Minnertsga op de hoogte zijn gesteld. Hierna heeft een ieder de mogelijkheid gekregen om voorafgaand aan de kernsessie van 7 oktober 2025 schriftelijk vragen te stellen en/of opmerkingen te maken, in te dienen bij de griffie van de raad. Tijdens de kernsessie van 7 oktober 2025 is ingesproken door diverse inwoners van Minnertsga. Vervolgens is er op 20 november 2025 nogmaals een informatieavond geweest voor de inwoners van Minnertsga en zijn 8 januari 2026 diverse vragen van inwoners beantwoord door de raad.

Ook gedurende het vervolgproces zal aandacht zijn voor de participatie. Dit zal bijvoorbeeld zijn bij de verdere verdieping van het ontwerp en de openbare inrichting en tijdens het bouwproces.

Financiën
Voor de voorbereidende werkzaamheden zoals omschreven is een krediet nodig. Dit wordt ingeschat op ca. € 40.000. Dit voorbereidingskrediet wordt in eerste instantie gedekt door de reserve grondexploitatie. Te zijner tijd komt dit voorbereidingskrediet ten laste van de grondexploitatie voor dit project. De raad zal t.z.t. gevraagd worden de grondexploitatie vast te stellen en een uitvoeringkrediet beschikbaar te stellen. De daadwerkelijk gemaakte voorbereidingskosten worden dan opgenomen in de grondexploitatie.

Bijlagen
Bijlage 1: ontwerp
Bijlage 2: definitie starter en oudere
Bijlage 3: randvoorwaarden erfpacht
Bijlage 4: alternatief ontwerp

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2025-176614

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 17 februari 2026;

B E S L U I T

1. De verdere voorbereiding te starten voor de bouw van zeven kleinschalige woningen aan de Lange Dyk te Minnertsga conform het ontwerp (**bijlage 1**);
2. In beginsel vier van de woningen beschikbaar te stellen voor starters en drie woningen beschikbaar te stellen voor ouderen conform de definitie (**bijlage 2**);
3. De grond waarop de woningen gebouwd worden in erfpacht uit te geven conform de randvoorwaarden (**bijlage 3**);
4. Een voorbereidingskrediet van € 40.000,- beschikbaar te stellen en deze ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 12 maart 2026,

Signed By: van de Nadort, Andre
18/03/2026 13:45:18 +01:00
ID: b989d2f5-f804-4954-92d7-124612fa2a44
Auth: Scribble

, voorzitter

Signed By: Lijklema, Tinco
16/03/2026 11:46:40 +01:00
ID: b989d2f5-f804-4954-92d7-124612fa2a44
Auth: Scribble

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.